


# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Stensgata 32 D, 0358 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 216, bnr. 200, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 56 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 13722-3333

Eiendomsverdi ref nr: XS2769

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se [www.taksthuset.no](http://www.taksthuset.no) for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

[erik@taksthuset.no](mailto:erik@taksthuset.no)

900 88 685



Medlem av  
**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal brukslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt.

Skråtakskonstruksjon i tre. Ukjent takteking.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt. Profilert ytterdør med trådglass. Eldre dør. Nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen.

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 3 m<sup>2</sup>. Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Malt tregulv i stuen og soverommet i stuen. Mikrosement på kjøkken og entré. Vegg til veggteppe på det minste soverommet. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Rosett i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Noen mindre riss i himling stue.

Boligen har etasjeskille i tre. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i mikrosement.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal. Profilerte innerdører med terskler. To skyvedører til entré og det minste soverommet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner. Varme i baderomsgulvet. Det er også gulvvarme i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med dusjnisje med dobbel dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Fra egenerklæring fra forrige salg: "Baderommet er nytt høsten 2017, ble revet helt til skallet og bygd opp på nytt, med rør-i-rør

system, nytt sluk og membran."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og integrerte håndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er feltd ned en flis i del av benkeplaten. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Det er satt inn vinskaf. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra salg i 2020.

Ventilator på kjøkkenet. Eier opplyser at den er koblet på kanal.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har stoppekraner. Bad: Luke i himling med samlestocker og stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig. Alle rørarbeider som ble utført i 2017 er utført av NM Rør. (Ref. egenerklæring fra forrige salg).

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i boden i baktrappen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Elektrisk avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Stue og soverom er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

Opplegg for vaskemaskin i boden i baktrappen.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert i boden i baktrappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2024.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

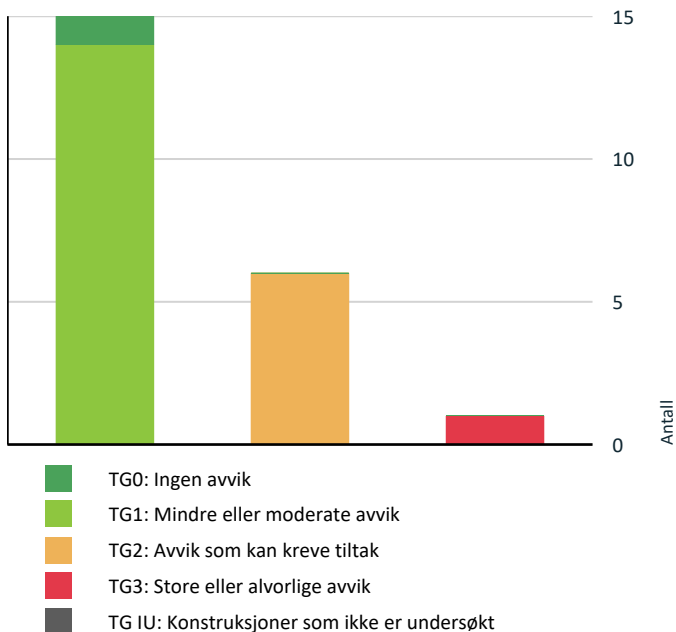
### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen er endret med etablering av et soverom og bad der hvor det opprinnelig er tegnet inn kjøkken. På byggetegninger er det tegnet en dør ut i baktrappen der hvor det i dag er bad, den døren er flyttet til soverommet.

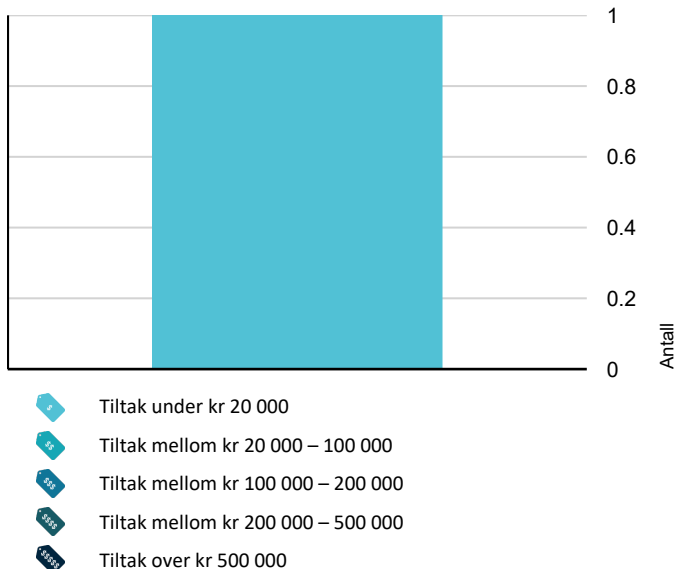
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

# Sammendrag av boligens tilstand

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1903

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

2-lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Tofløyet balkongdør fra 2016 med glassfelt.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Dører - 2

#### Beskrivelse

Profilert ytterdør med trådglass. Eldre dør. Nyere brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) dør til baktrappen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør har generell bruksslitasje og alderstegn. Døren har ikke synlig brannsertifisering.

Dør til baktrapp subber i karm/terskel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdøren nærmer seg bytte. Dette kan være et ansvar som ligger hos sameiet uten at det er sjekket ut nærmere. Det kan også være føringer på type dører osv.

Dør til baktrapp: Justere døren. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje en dør som er vanskelig å lukke/åpne.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong i stål med rekkverk i stål. Gulvet har platting i tre og underliggende platekonstruksjon for oppsamling av regnvann. Underliggende konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen gjennom åpning koblet til nedløp. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Balkongen er på ca. 3 m<sup>2</sup>. Det er stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

### TG 1 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av BN Takst og datert i 2019. Rapporten er bygget opp på samme måte som denne rapporten med tilstandsgrader og beskrivelser. I følge videresendt e-post fra styreleder er flere av punktene i rapporten utbedret i regi av sameiet. Han skriver også "Den siste litt større vedlikeholdsoppgaven fra tilstandsrapporten er rørfornyelse, som vi skal i gang med i år."

Det henvises til rapporten for detaljer.

TG satt i dette punktet gjelder kun det faktum at det er utarbeidet en relevant vedlikeholdsplan. Det er ikke en vurdering på byggets tilstand. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Malt tregulv i stuen og soverommet i stuen. Mikrosement på kjøkken og entré. Vegg til veggteppe på det minste soverommet. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling og malt panel. Rosett i stuen. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Noen mindre riss i himling stue.

Ifølge nettannonse fra forrige salg er leiligheten pusset opp i perioden 2016 til 2017. Eier opplyser at det er malt i flere omganger i perioden 2020- 2026.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i tre. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 4 mm. gjennom hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipeløp i tegl fra byggeår. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i mikrosement. Feieluke/sotluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør. Kravet er fire sider på teglpiper).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Peisplate er for kort. Ubrennbar plate skal ligge 30 cm. ut fra ildsted.

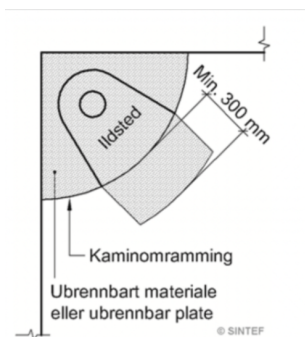
### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Montere peisplate i henhold til gjeldende regler. Se illustrasjon.

Undersøkelser av pipeløp vil typisk være sameiets ansvarsområde. I tillegg har Feiervesenet tilsynsplikt og følger opp dette med jevnlige kontroller. Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Prinsskisse peisplate. (Kilde: Sintef).

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler. To skyvedører til entré og det minste soverommet.

## Oppvarming

### Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner. Varme i baderomsgulvet. Det er også gulvvarme i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## Generell

### Beskrivelse

Bad med dusjnische med dobbel dusjgarnityr, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Fra egenerklæring fra forrige salg: "Baderommet er nytt høsten 2017, ble revet helt til skallet og bygd opp på nytt, med rør-i-rør system, nytt sluk og membran."

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

**Årstall:** 2017

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Mikrosement på veggflater. Malt glatt himling.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnische. Punktstjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

### 2. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Sluk med klemring og membranmansjett.

TG er satt på alder.

# Tilstandsrapport



Sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med servant med ett greps blandebatteri og underskap. To dusjbatterier med hånddusj og regnskogdusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

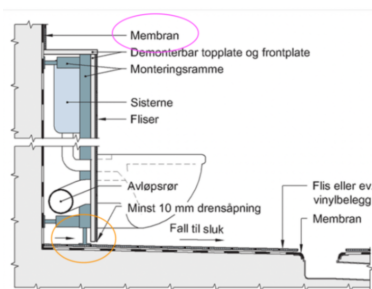


Fig. 63  
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft.

Årstall: 1903

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og integrerte håpndtak. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Det er feldd ned en flis i del av benkeplaten. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Det er satt inn vinskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 i nettannonse fra salg i 2020.

Årstall: 2016 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator på kjøkkenet. Eier opplyser at den er koblet på kanal.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Rørene har stoppekraner.

Bad: Luke i himling med samlestocker og stoppekraner. Skjult anlegg forøvrig.

Alle rørarbeider som ble utført i 2017 er utført av NM Rør. (Ref. egenerklæring fra forrige salg).



Samlestocker med stoppekraner.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Eldre soilrør i støpejern er delvis tilgjengelig i boden i baktrappen. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Elektrisk avtrekksventil på badet. Ventilator på kjøkkenet. Stue og soverom er ikke ventilert utover åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det burde vært flere ventiler i vegger og/eller vinduer for bedre tilførsel av friskluft. Det er likevel ikke noe i veien for å benytte vinduer som kilde til friskluft selv om det skal vurderes som avvik i denne sammenheng.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i boden i baktrappen. Det er opplyst at det er sluk i gulvet. Sluket er ikke tilgjengelig på befaringen.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter plassert i boden i baktrappen. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereideren er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursversikt. 9 kurser.

Anlegget er oppgradert i 2016 i følge nettannonse fra 2020. Hva konkret som er gjort er ikke kjent.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2024. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Avvik er lukket i følge tilsynsrapporten.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

# Tilstandsrapport

Ja

## Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av stikkontakt. Feilsøking av lysstyring" fra 2021. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Feilsøking og rep. av lys i soverom" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "Montering av taklampe" fra 2026. Arbeidene er utført av Ing. Morten Fure AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon.

I forbindelse med rehabilitering av leiligheten i 2017 skal det i h.h.t. tidligere eier blitt utført elektriske arbeider av firmaet MerElektro AS. Det også opplyst at han utførte noe enkle arbeider selv, men at alt ble sjekket av firmaet MerElektro. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet.

Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600 skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

Branncelle: Inngangsdøren har ikke synlig brannsertifisering. Det er en rørgjennomføring fra badet og ut i baktrappen. Rørene er kasset inn. Dette er også omtalt i prospekt fra tidligere salg. Om dette er en godkjent løsning er ikke avklart. Det kan ikke utelukkes at det ved et tilsyn vil påtales. Det kan også være at sameiets styre kan ha utfyllende informasjon om forholdet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.



Skjermdump radonkart.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	3
Baktrapp		1		1	
Kjeller		7		7	
Loft		4		4	
<b>SUM</b>	<b>56</b>	<b>12</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue		
Baktrapp		Ekstern bod	
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

## Kommentar

Himlingshøyde er ca. 325 cm. i stuen. Ca. 282 cm. på kjøkkenet.

Balkong (TBA) avrundet til 3 m<sup>2</sup>.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 7 m<sup>2</sup>. Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m<sup>2</sup>. Bod i baktrapp på ca. 1,3 m<sup>2</sup>, avrundet til 1 m<sup>2</sup>. Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m<sup>2</sup>. Loftsboden og boden i trappen er merket med 11. Kjellerboden er ikke merket. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen som gir grunnlag for nøyaktig måling.

Det tilbys også tilleggsprodukter som dwg. filer (arkitekt), alternative plantegninger, oversiktstegninger over hele eiendommer (gjelder eneboliger, rekkehus) osv. Ta kontakt eventuelt ved interesse.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Planløsningen er endret med etablering av et soverom og bad der hvor det opprinnelig er tegnet inn kjøkkenet. På byggetegninger er det tegnet en dør ut i baktrappen der hvor det i dag er bad, den døren er flyttet til soverommet.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Diverse el-arbeider og maling av flater. Se detaljer om oppgraderinger under konstruksjoner.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Thomas Kielland Beck	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	216	200		11	1223 m <sup>2</sup>	Planinnsyn	Eiet

### Adresse

Stensgata 32 D

### Hjemmelshaver

Beck Thomas Kielland

### Kommentar

Andel fellesgjeld/-formue er oppgitt av forretningsfører.

### Boligselskap

Sameiet Stensgt. 32

### Eierandel

54 / 1585

### Forretningsfører

OBF

### Organisasjonsnr

980411869

### Felles formue

Kr. 59 428 31.12.2025

### Felles gjeld:

Kr. 203 717 27.03.2026

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Beliggende på Adamstuen sentralt i Oslo. Kort avstand til Oslo sentrum, Bislet stadion, Stensparken, St. Hanshaugen park, forretninger, servicetilbud med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med trikk og buss. Nærmeste matbutikk er Bunnpris Adamstuen.

### Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

### Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

## Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81367170 1			
<b>Kommentar</b>				
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	06.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	30.04.2026	Lagt inn utfyllende informasjon om veldikeholdsplan.

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XS2769>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



### Expeditions-Dokument No 2.

angaaende Vaanningsthus (Til og Paabygning)  
 paa Matr.-No. 32 og 32 B Steningadens Gaard  
 Indleveret \_\_\_\_\_ Attesteret \_\_\_\_\_

224  
1903

Overendes den aede Bygning Kommission  
 som Beslutning foreslaes.

Dispensation fra § 40 paa 8 meddeles.  
 Dispensation fra Bygningslovens § 43 meddeles  
 overensstemmende med Sundhedskommissionens  
 Beslutning af 6<sup>te</sup> Marts 1903. —

I Anledning til § 58 bestemmes:

1. Vagge mellem Hjokken og Enten eller Gaay skal udforskes af ilfast Material ligesom Vagge mellem Huset og Huset
2. Bygning af Gaay eller Enten fra Hjokken tillades ikke med mindre Bygningen er forsynet med Traadgaaer mindst 8<sup>mm</sup> tykke og af storste Maaskevidde 10<sup>mm</sup>. —
3. Afskaffning af Vagge med Saaer tillades ikke. Vagge i Enten og Gaay skal pudses. —

Dispensation fra § 59 paa 13 meddeles for Skagens vedkommende  
 Kristiania den 11<sup>te</sup> Marts 1903.

G. Bull

Handskrift

224 II  
1903

Ved Besigtningen bemærkes:

Dragene A under Tudehørens Afledning skal være 2 H. 3 og B 2 H. P. 32. Dragene x i Gjennemløbet 3 H. P. 28 og y 2 H. P. 36. Dragene v i Jordledningen 2 H. P. 28 og p. 2 H. P. samt Dragene R i nordre Trappegang 2 H. P. 12.

Alle Dragene skal forsynes med Underlagsplader samt alle Fremstrømningskanaler holdt indskåret med Stålbly eller Sten.

Indstilling d. 19<sup>de</sup> Marts 1903

Thaustrau

224 II  
1903

Besættelse den Aede Bygningsskommision under Hverisning til Paalyning af 11<sup>de</sup> d. M.

Indstilling den 24<sup>de</sup> Marts 1903.

25/3 1903. 3 Gt Dult

224 III  
1903

Thaustrau

Ved Samløbet bemærkes:

- 1) Bygningsskuffens Paalyning af 30/1903.
- 2) Rensningschefens " 31/1903.
- 3) Stænkommisionens Bestemmelser af 27/2/1903 efter § 29.
- 4) Sundhedskommisionens Bestemmelser af 4/3/1903 for Indet Rebolesorum. man have. osv. —
- 5) - 8, Indstilling af 10/1903 Post. 4. 5. 6. 7.
- 9) Bygningsskuffens Bestemmelser af 25/3/1903 og Indstilling af 11/3/1903. —
- 10) Paalyning af <sup>anvendt</sup> Konstruktionen af 19/3/1903. —  
 Dispensation fra § 40. par. 8 er meddelt under Indstilling af 11/3/1903 af Stats N<sup>o</sup> 30 og 32 forpligter sig til at bebygge sine Scudomme med fulde Gærdmure. Evnen er herved meddelt til at foruden at huse det Indholdt  
 Paa Betingelse af at foranstaaende

Næstkommer efterkommes Approber. Au.  
meldelem.

Forslag til Anbringelse af Brandgæst i  
Løftet forventes udsendt.

Somiden Byggetilladelse meddele. med  
Sonteme var sammensættet. Gæstgæbedelen  
uden samt den thuytaste Erklæring angaaende  
gæstgæstplads. var udsendt.

København den 27<sup>de</sup> Marts 1903.

J. Nyquist, Chef for  
Kontoret

Indmeldelses Betegning:

" I Indledning af ovenstående tilladelse  
" jeg mig at meddele at ovennævnte Smitte  
" Mat. Nr 32 og 33<sup>B</sup> Skuesgade nu er sammensæt-  
" tede, overensstemmende med vedlagte Erklæring  
" fra Bykriveren, og at Gæstgæbedelen er udsendt  
" overensstemmende med vedlagte Erklæring fra Mages  
" Statens Afdeling I, og at Erklæring ang. Jællers  
" Gæstgæstplads allerede er overleveret til Bygning  
" inspektionen.

2 Erklæringer den 27<sup>de</sup> Marts 1903.

Arbejdet "

signeret H. Hansen. -

Tilbageendes Hr. Bygningschefen under  
Henvisning til Ederens ovenstående signerede  
Pattengivning af 16<sup>de</sup> ds. med Forespørgsel om Bygget-  
tilladelse nu kan meddeles. Jeg skal bemærke  
at Sontemes Sammenstilling ikke endnu er til-  
ført, men jeg er hos Opmålingschefen foreværet en Er-  
klæring fra Bykriveren om at der intet er til Hæn-  
der for Sammenstillingen.

Der ved ligger Gjenpart af ~~den~~ Erklæring angaaende

er de fællede Gaardsplads med Hæfthæring fra  
Fyskriveren for Indlevering til Tingkæserens  
Bl. X, ligesaa en Skrivelse fra Magistraten  
af 16de ds. angaaende Garanti for Gadeoparbejdelsen.  
Bl. XII.

Kristiania 18de April 1903  
C. Mylke Holtermann

224 <sup>IV</sup>  
1903

Byggetilladte kan nu meddeles dog saaledes  
at Indrømming af Bygningen ikke kan tillades  
paabegyndt forinden Eieren har godkjort at  
have endelig ordret see af Magistraten og Forvalt-  
skab. krævet Garanti. —

Man indseer Oplysning angaaende Brand-  
gavlen paa loftet.

I Anledning af vedtagne Skrivelse af  
20de April d. a. fra St. Magistrats 2de Afdeling  
er de efter Bygningslovens § 102 par. 1 meddelte  
see forordne Repræsentation fra Bygningslovens  
§ 272 for Paabygningen af den nævnte Bygning.

Kristiania den 27de April 1903.  
G. Bull

Thaustrand

Anneldens Paabygning.

— " Nu vedtaget Tegning har vi  
" skrevet Hiltakskedningen for den gamle Reindom,  
" samt paalagt ny Hiltakke for den gamle Reindom og  
" nu de for sammelt Oplag af Byg. meddelte og  
" Byggetilladte. —

Kenia. den 25 April 1903.

Signer: J. W. Møller & Søn. —



Expeditions-Dokument No. 3

angaaende *Vandingsplan (Til-ly Bygning)*

paa Matr.-No. *32 og 32<sup>b</sup> Slemgaden.*

Indleveret

Attesteret



Tilbageendes Mr. Stadsingeniøren i Anledning af og under Revisionen til den signerede Tegning af Dags Date fra Rørlegger J. Werner & Søn angaaende den medfølgende forandrede Kloakplan Bl. XV.

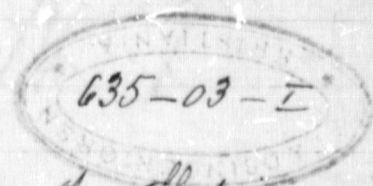


Kristiania 25<sup>de</sup> April 1903  
O. Njelke Slottermann

624<sup>I</sup>

Sendes med Bilage 2<sup>den</sup> Afdeling til Erklæring.  
Kristiania Stadsingeniørkontor, 27 April 1903.

*[Signature]*



*[Signature]*

115

Tilbageendes med Bilage af Stadsingeniøren, idet man tillader sig at anbefale det forandrede Kloakanagement for No. 32 og 32<sup>b</sup> Slemgaden approberet paa Betingelse af, at de med rød Blyant antydede Forandringer iagttages og befølges.

Kna. Vand- og Kloakvæsens Kontor den 28 April 1903.

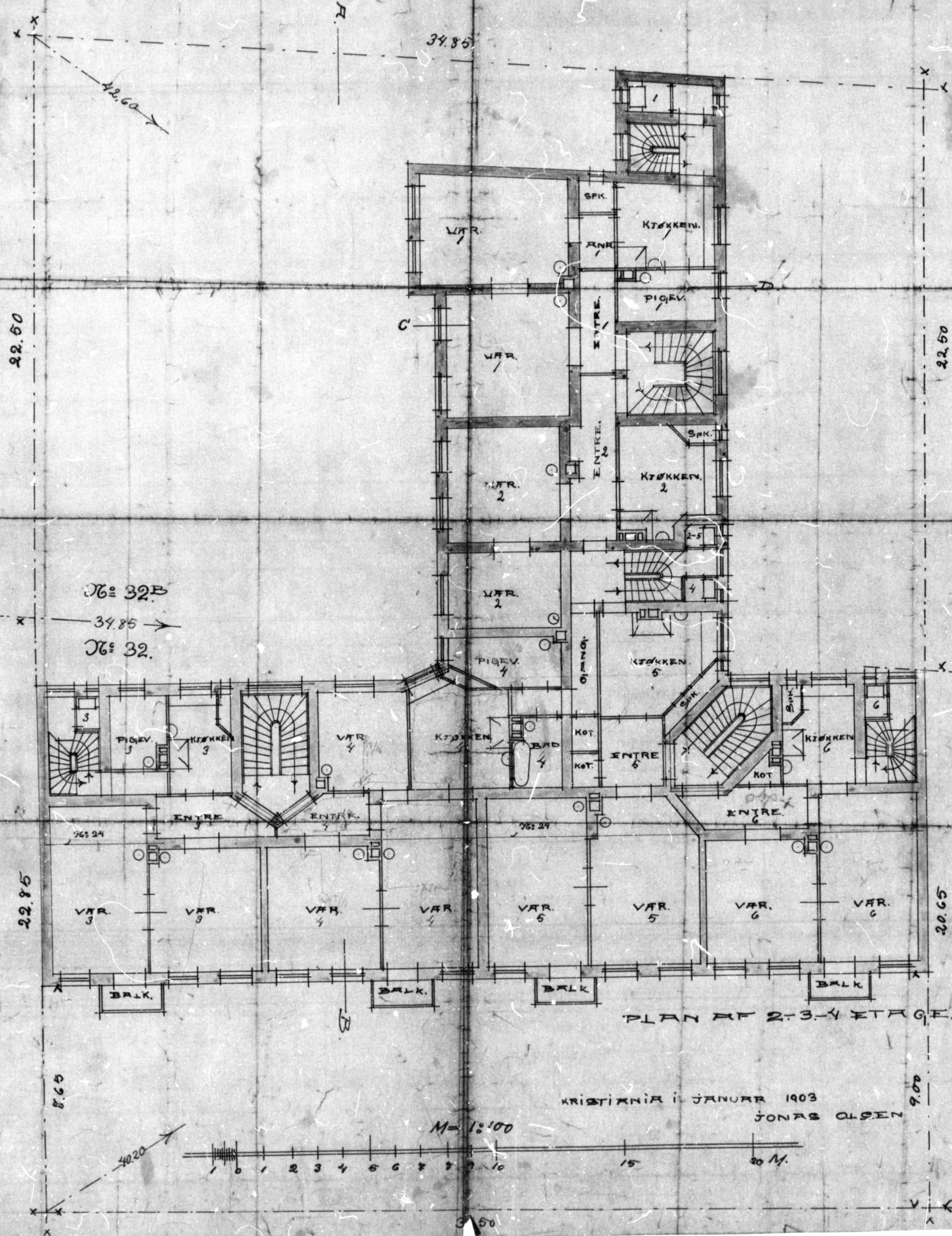
*[Signature]*  
*[Signature]*

97  
1903

HR. H. ØRMEN

STENSGARDEN N<sup>o</sup> 32-32B

44  
1903  
Kristiania

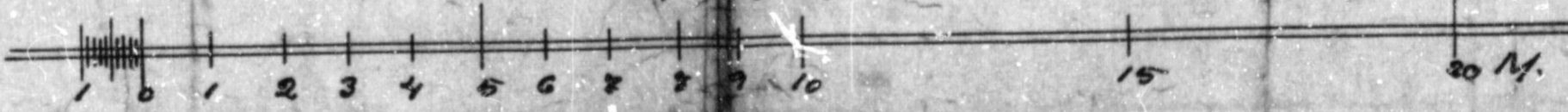


N<sup>o</sup> 32B  
34.85  
N<sup>o</sup> 32.

PLAN AF 2.-3.-4. ETAGE.

KRISTIANIA I JANUAR 1903  
JONAS OLSEN

M = 1:100



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utført: 27.03.26 Side 1 av 2



Sameiet Stensgt 32	<b>Vår ref.:</b> 773/11	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.10.1994
STENSGATA 32 D	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0358 OSLO	<b>Eiere:</b> Thomas Kielland Beck	
<b>Organisasjonsnr:</b> 980 411 869	<b>Seksjonsnr:</b> 11	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>5 228</b>		
Felleskostnader:	Felleskostnader		3 512
	Avdrag IN-lån		476
	Renter IN-lån		1 240

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	203 717	Gjeld siste årsoppg.: 204 520
Klient ajourf. lån:	5 923 067,34	Klient gj. s. årsoppg.: 2 935 241

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537074530, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 27.03.2026: 7.39% pa.

Antall terminer til innfrielse: 244

Saldo per 27.03.2026: 2 923 720

Andel av saldo: 203 717

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.06.2046 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 6

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 6

## 4: Særskilte opplysninger

### Klausuler:

Styreleder: Else Marie Lingaas  
Adresse: Stensgata 32 C  
Postnr/-sted: 0358 OSLO  
E-post: stensgata32@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	59 428	Gjeld:	204 520	Andre inntekter:	2 882
		Utgifter:	16 137		

## 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 11 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 216/200 - seksjon:11

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81367170

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: Oppvarmingstype: Uspesifisert  
Heis: Nei  
Parkeringstype: Ingen ()  
Systemlås: Nei Antall rom: 0  
Husdyrhold: Oppr. antall rom:  
Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Sameiet Stensgt 32	<b>Vår ref.:</b> 773/11	<b>Fødselsdato eier:</b> 16.10.1994
STENSGATA 32 D	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0358 OSLO	<b>Eiere:</b> Thomas Kielland Beck	
<b>Organisasjonsnr:</b> 980 411 869		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

## Fasiliteter:

**VEDLIKEHOLD**

Det vises til årsmeldinger for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

**EIERSKIFTE**

Det følger av vedtektene at nye eiere skal godkjennes av styret ved eierskifte.

**VAKTMESTER OG RENHOLD**

Sameiet har egen vaktmester/portner, Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201.

Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

**NØKLER OG SKILT**

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontaktes Posten.

**TV OG BREDBÅND**

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-TV.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

**KORTTIDSUTLEIE**

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET**

Sameiet Stensgt 32 har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 90537074530.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Seksjonseiere som benytter seg av nedbetalingsordningen er ikke fritatt for ansvar etter sameiebrøken dersom kreditor iverksetter gjeldsforfølgning. Det samme gjelder ny eier som overtar en seksjon hvor andel fellesgjeld er innbetalt.

## Annen informasjon:



**Vår dato.:**  
27. mars 2026  
**Vårt oppdragsnr.:**  
E20260516

**Vår ref.:**  
773/11/  
**Deres.ref.:**  
01260068

Emera No1 AS  
Henrik Ibsens gate 40-42  
0255 OSLO

E-post: anders.mogseth@emera.no  
Tlf./Mobil: 994 02 232

## **MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE**

**EIERSEKSJONSSAMEIE:** Sameiet Stensgt 32  
**SEKSJONSNUMMER:** 11  
**EIER(E):** Thomas Kielland Beck

Eventuell godkjenning må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

### **Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no).**

Vennlig hilsen

## **OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Saksbehandler

### **Vedlegg:**

Regnskap, vedtekter og ordensregler  
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STENSGATEN 32

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leilighetene. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø, og ivaretagelse av eiendommen.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler. De må endelig vedtas av påfølgende sameiemøte.
3. Av hensyn til brannsikkerhet, renhold og generell adkomst til oppgangene er det ikke adgang til å ha gjenstander stående på gulvet i trapperommene. Det samme gjelder kjellerganger og loft.  
Barnevogner skal i inngangspartiene plasseres best mulig under trappa.  
Sykler må plasseres ute i sykkelstativ i gårdsrommet eller i sykkelkjeller.  
Ønsker noen å utstyre veggene i oppgangene med bilder, lampe, planter el.l. skal det være enstemmighet om dette blant beboerne i den enkelte oppgang.
4. Enhver beboer skal behandle eiendommen med tilhørlig aktsomhet. Man plikter å erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand eller leietaker. Skader eller ødeleggelse forårsaket av barn, plikter de respektive foreldre uopphørlig å erstatte.
5. Fremleie av en seksjon skal godkjennes av styret. Det er utleiers plikt å sette leietagere inn i husreglene, gi opplæring i brannvarslingsanlegg samt rapportere til styret leietagere med kontaktinformasjon.
6. Utvendig tørkeplass bør kun brukes på hverdager.
7. Tøy som henges til tork på tørkeloftet må være godt oppvridd, det er vedkommendes plikt å påse at det ikke samler seg vann på gulvet fra det opphengte tøy. Tøyet tas ned så snart det er tørt.  
Forøvrig er det forbudt å hensette uvedkommende gjenstander på tørke-loftet.
8. Samtlige beboere plikter til å være med på rengjøring av baktrapper, loftene, kjellerganger o.a. fellesrom. Rengjøring foretas to ganger om året.
9. Loftsluker, kjellervinduer og trapperomsvindu må ikke bli stående åpne.  
Den som åpner vinduene for lufting er selv ansvarlig for at de blir lukket igjen.
10. Lufting eller risting av sengeklær, matter etc. eller tørking av tøy i vinduene eller på verandaene er ikke tillatt.
11. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Skader som oppstår p.g.a. frysing av vannledninger, lekkasjer eller tilstopping av avløpsrør i leilighetene, erstattes av vedkommende beboer. Bare klossettpapir må kastes i klossettet.
12. Sjøppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising av søppelkassene. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Søppelkassene er

beregnet på alminnelig husholdningsavfall, og avfall i forbindelse med oppussing og ut/innflytting skal ikke fylle opp kassene, og må heller ikke plasseres utenom søppelkassene. Juletre må vedkommende selv besørge fjernet.

14. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, som ikke må brukes slik at andre generes. Fra kl 23:00 til kl 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboere nattesøvn ikke forstyrres. Dersom det skal holdes fest som kan forstyrre naboene, skal disse varsles ved oppslag.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftelig avtale med styret og/eller naboene.

Røyking er forbudt i trapperom og innvendige fellesområder, og ved røyking utendørs skal det unngås i nærheten av åpne vinduer. Avfall, sneiper o.l. skal tas med inn eller fjernes.

15. Dersom dyreholde er til ulempe, forstyrrelse eller genanse for beboerne, kan styret nekte fortsatt dyrehold. Dyreholder plikter å påse at dyr ikke gjør fra seg på fellesarealene. Det må ikke legges ut mat.

16. Ved lagring av ved i kjellerboden må denne plasseres ut fra ytterveggen og opp fra gulvet så eventuell fukt på gulv eller vegg får tørket opp.

Luftespaltene på kjellervinduene må til enhver tid holdes åpne.

17. Inngangsdørene og port skal alltid holdes låst.

18. Styrets godkjenning innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f.eks. maling, radio- og TV antenne, flaggstenger og skilt eller andre utvendig, faste innretninger.

Innvendig endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer ved f.eks. at lydisolasjon svekkes.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdet tilbakeføres til det opprinnelige.

19. Ved oppussing plikter seksjonseier å holde berørte fellesarealer tilstrekkelig rene innen rimelig tid. Avvik fra dette vil føre til at et rengjøringsfirma bestilles av styret til seksjoneiers regning.

20. Arbeid som medfører sjenerende støy skal på lørdager ikke foretas før kl 10 eller etter kl 18. Slikt arbeid skal ikke utføres på søn- og helligdager.

Oppdatert årsmøtet 30.05.2016

# **VEDTEKTER FOR SAMEIET STENSGATEN 32 I OSLO**

vedtatt i årsmøtet 8/3 2001  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997

Revidert i møte 26. februar 2019  
Endret i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017  
Sist endret i årsmøtet 16.06.21

## **§1 SAMEIETS NAVN**

Sameiets navn er sameiet Stensgaten 32 og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987.

Sameiet omfatter eiendommen Stensgata 32 A-E med Gnr 216, Bnr 200 i Oslo kommune.

Sameiet består av 23 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst 28.05.1987 med senere endringer.

## **§ 2 DEFINISJON**

Sameiet er et eierseksjonssameie etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (heretter eierseksjonsloven). Loven kommer til anvendelse så langt disse vedtekter ikke fastsetter avvikende bestemmelser, forutsatt at avvikende bestemmelser kan vedtas etter gjeldene lov.

## **§ 3 SAMEIETS FORMÅL**

Sameiets formål er:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og felles areal.
3. Ivareta alle saker av felles interesse for sameierne

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall i årsmøte

## **§ 4 DISPOSISJONSRETT OVER SEKSJONENE**

### **§ 4.1 Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet (seksjon) i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, enten som hoveddel eller tilleggsdel, er fellesarealer. I en eventuell fremtidig overdragelsesavtale er oppdelingsbegjæringen og vedtektene en integrert del av overdragelsesavtalen.

## **§ 4.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Eierseksjonsloven § 23 annet ledd lister opp unntak fra denne bestemmelsen.

## **§ 4.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Innenfor sin bruksenhet kan den enkelte seksjonseier ikke foreta bygningsmessige arbeider eller andre arbeider som berører bygningens tekniske anlegg, uten at arbeidene av seksjonseieren på forhånd er skriftlig forelagt og skriftlig godkjent av sameiets styre.

## **§ 4.4. Registrering av seksjonseiere og leietakere**

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter.

Totalrestanse inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

Den som kjøper eller på annen måte erverver en seksjon (erverver av seksjon) og leietaker skal godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Ved utleie plikter seksjonseier å gi leietaker innføring i husordensregler, vedlikeholdsregler og brannvarslingsanlegg. Seksjonseier skal opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn og om egen adresse i utleieperioden.

Enhver erverver av eierseksjoner i eiendommen skal ved ervervet skriftlig akseptere disse vedtekter. Aksept av vedtektene medfører at erververen også har akseptert bestemmelser i oppdelingsbegjæringen med senere endringer, foreliggende beslutninger i årsmøtet og styremøte, husordensregler og vedlikeholdsregler.

## **§ 4.5 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med hoveddel og eventuell tinglyst tilleggsdel. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

## **§ 5 FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Styret kan med en måneds varsel regulere nivået på akontobeløpet og ved behov kreve inn ekstraordinære felleskostnader.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav overfor sameiet, med mindre kravet er erkjent eller rettskraftig avgjort.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

Seksjonseierne hefter kun etter sin sameiebrøk overfor tredjemann for felleskostnadene. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter at de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser jf. Eierseksjonslovens § 30.

## **§6 STYRET**

### **6.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Det velges første og annen vara. Styrets leder velges særskilt. Styret velges av årsmøtet for en periode på ett år. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer, og styre- og varamedlemmer må være seksjonseiere. Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### **§ 6.2. Styremøter**

Styrets leder innkaller til styremøte etter behov, dog minst 2 ganger i året, eller når ett styremedlem krever det.

I innkallelsen til styremøte skal angis tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Innkallelsesfristen er 7 dager regnet fra da styremedlemmene mottok innkallelsen. Styremøtet ledes av styrets leder, evt. i dennes fravær av valgt møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **§ 6.3. Styrets oppgaver, mindretallsvern og inhabilitet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Et styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret ansetter og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Styret har på vegne av sameiet ansvar for det felles (ytre) vedlikehold og for sameiets felles anlegg.

### **§ 6.4 Budsjettering**

Styret utarbeider hvert år budsjett som legges fram til godkjenning på årsmøtet. Styret kan før årsmøtet justere fellesutgiftene på bakgrunn av den generelle prisstigningen. Fram til årsmøtet kan ikke styret foreta ekstra økonomiske investeringer overstigende halvparten av Folketrygdens grunnbeløp, med mindre annet er bestemt på årsmøte.

## **§ 7 ÅRSMØTET**

### **§ 7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **§ 7.2 Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet med minst 6 ukers frist. Saker som sameierne ønsker tatt opp på årsmøtet, skal leveres skriftlig til styret innen 21 dagen før årsmøtet.

### **§ 7.3 Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal inneholde styrets årsberetning, regnskap, budsjett og andre saker til behandling. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal tas med i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 7.2.

#### **§ 7.4 Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle budsjett og vedlikeholdsplan for det kommende kalenderår
- d) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige under årsmøtet.

#### **§7.5 Hvem som kan delta på møtet**

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde for førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at det er ment noe annet i fullmaktserklæringen.

#### **§ 7.6 Ledelse av møtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

#### **§ 7.7 Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet.. Protokollfører og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne, og skal sendes på forespørsel.

#### **§ 7.8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Årsmøtet kan beslutte at sameiet skal ha ordensregler. Ordensregler vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f) samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall jf. eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Tiltak etter g) som fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **§ 7.9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

#### **§ 7.10 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **§ 7.11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **§ 7.12 Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## **§ 8 VEDLIKEHOLD**

### **§ 8.1 seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon (bruksenhet) samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Dertil besørger og bekoster seksjonseieren vedlikeholdet av inngangsdører, vinduer og innvendig del av balkonger. Inngangsdører til den enkelte seksjonen skal i utførelse og farge være lik de andre dørene i oppgangen.

Ved større vedlikeholdsarbeider eller utskiftninger som den enkelte seksjonseier er ansvarlig for, søkes arbeidene utført som felles entrepris. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseiers vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Utvendig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer besørges og bekostes av sameiet etter plan utarbeidet av styret og i prinsipp vedtatt i årsmøte

Sameiets styre har adgang til de enkelte seksjoner og boder til eksklusiv bruk for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige brukere, og det tas rimelig hensyn.

Styret kan gi en seksjonseier pålegg om å besørge og bekoste vedlikeholds- og reparasjonsarbeider hvor dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn.

Hvis slike saklig begrunnede pålegg ikke etterkommes, kan styret la arbeidene utføre for vedkommende sameiers regning.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort oppgaver i forbindelse med eiendommens drift, er sameierne forpliktet til i fellesskap å delta i arbeidet.

Det vises til eierseksjonsloven §§ 32 og 33 som definerer seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt nærmere.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Dersom seksjonseieren eller sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kan henholdsvis seksjonseieren og sameiet bli erstatningsansvarlig for mangelfullt vedlikehold, se eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

## **§ 8.2 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **§ 8.3 Forsikring**

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse og eiendom forsikret på en tilfredsstillende måte. Det anbefales at seksjonseiere tegner egen innboforsikring.

#### **§ 8.4 Skaden på eiendommen**

Seksjonseieren er forpliktet til å erstatte skade på eiendommen som skyldes en sameier, hans husstand eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen. Sameiestyret avgjør hvorvidt seksjonseieren selv skal besørge skaden utbedret, eller om skaden skal besørges utbedret av sameiestyret for seksjonseierens regning.

Bebyggelsen er forsikret ved en huseierforsikring som omfatter hele bebyggelsen, d.v.s. både lokaler til eksklusiv og til felles bruk. Egenandel under forsikringen ved skader oppstått i egen og/eller andres lokaler til eksklusiv bruk, utvendig og/eller i fellesarealer, skal betales av den aktuelle sameier, dersom seksjonseieren har utvist uaktsomhet med skade til følge.

### **§ 9 MISLIGHOLD**

#### **§9.1 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### **§ 9. 2 Fravikelse av bruksenheten**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### **§ 10 FORRETNINGSFØRER**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangssalg jf. Vedtektenes punkt 5.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 11 REGNSKAP OG REVISJON**

### **§ 11.1 Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

## **§ 12. PLIKT TIL Å HA REVISOR**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

## **§ 13. ENDERINGER AV VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **§ 14. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Som sameier vedtar jeg ovenstående vedtekter som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

Gjennomlest og akseptert:

Oslo, den \_\_\_\_\_ Seksjon nr.

Sameier

Sameiers ektefelle/samboer





# Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Stensgt 32**

**Årsmøte 2025**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Mandag 12.05.2025, kl  
18:00

Sted: Baker Hansen Adamstuen,  
Ullevålsveien 95, 0359 Oslo



## **Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt**

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til stensgata32@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32 mandag 12.05.2025.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_



# Årsmøte i Sameiet Stensgt 32

Mandag 12.05.2025, kl 18:00  
Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, 0359 Oslo

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Opptak navnefortegnelse
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 36 000,-

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om fellesarealer

Styret informerer igjen om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnsikkerhet. Sameiet risikerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører og i baktrappene. Det er heller ikke tilrådelig å sette gjenstander på fortauet utenfor bygården da sameiet risikerer å få bøter fra Bymiljøetaten på grunn av forsøpling. Dette gjelder også byggeavfall som iSekk-løsninger og lignende.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 5. Forslag

### 5.1 Innkommet forslag fra Dag Kjeldsberg om formålsendring av seksjon 1

Seksjon nr. 1 er registrert som næringsseksjon. Seksjonseier ønsker å søke bruksendring for lokalet fra næring til bolig.

Formålsendring av en seksjon krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 49, annet ledd, bokstav d.

Det presiseres for øvrig at formålsendringen også er betinget av godkjenning fra Oslo kommune.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan søkes om bruksendring fra næringsenhet til boligenhet for seksjon 1 med tilleggsdel.

Tilslutningen forutsetter at alle utgifter knyttet til omgjøringen tilfaller seksjonseier. Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet. Eventuelle endringer av fasaden i forbindelse med omgjøringen vil kreve både et eget vedtak i et årsmøte og godkjenning fra Byantikvaren.

**Styrets innstilling:** Av sameiets opprinnelige tre næringsseksjoner er det nå kun en igjen etter at de to andre er blitt omgjort til boligseksjoner. I 2020 ga årsmøtet sin tilslutning til at eier av denne seksjonen fikk kjøpe et tilstøtende bodareal, noe som ble gjennomført i 2021. Oslo kommune har godkjent sammenslåing av seksjon 1 med dette bodarealet, noe som også ble godkjent på ekstraordinært årsmøte i sameiet i 2023. Nå ønsker seksjonseier å søke om bruksendring for hele arealet fra næringsenhet til boligenhet.

Styret har hatt dialog med seksjonseier om saken og den har også vært diskutert på et styremøte. Styret ser ingen tungtveiende grunner til å motsette seg bruksendring for denne seksjonen, særlig tatt i betraktning av at de to tidligere næringsenhetene allerede er blitt omgjort til boligenheter. Styret ser at det kan være en fordel for sameiet som helhet at eiendommen blir en ren boligeiendom, at omgjøringen vil gi noe høyere inntek i form av høyere felleskostnader for seksjonen og at renoveringen som seksjonseier vil foreta i forbindelse med omgjøringen kan ha positiv effekt for eiendommen.

### 5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 1 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Else Marie Lingaas (stiller til gjenvalg)

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Imogen Traavik og Lars Dyve Jørgensen

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2025

Styret i Sameiet Stensgt 32

Styreleder, Else Marie Lingaas  
Styremedlem, Natalia Tesli  
Styremedlem, Jonas Thu Olsen  
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen  
Varamedlem, Imogen Traavik

# ÅRSMELDING 2024



# Årsmelding 2024 for Sameiet Stensgt 32

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært Styreleder, Else Marie Lingaas  
Styremedlem, Natalia Tesli  
Styremedlem, Jonas Thu Olsen  
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen  
Varamedlem, Imogen Traavik Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann. Styret kan kontaktes på e-post [stensgata32@gmail.com](mailto:stensgata32@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Sameiet Stensgt 32

SAMEIET STENSGT 32 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980411869. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 25 seksjoner.

Antall enheter som ikke er bolig, men næringslokale: 1

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgt 32 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/portnerens navn er Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201. Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

Styret i Sameiet Stensgt 32 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

## Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontakt Posten.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften

ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene. Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81367170. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2010: Skiftet til branndører fra kjeller og til loft.

2011: Oppgradering pipeløp.

2020/2021: Drenert mot gårdens vestre del.

2021: Nytt tak lagt samt gårdens fassade pusset opp.

2022: Oppussing av oppganger. Bytting til branndører i baktrapper.

2023: Oppussing av baktrapper. Bytting av hovedstoppekran.

2024: Rehabilitering av hovedinngangsdører i oppgang A og D.

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 26 styresaker, herunder noen gjentakende.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Økonomi og kontrollere kostnader.
- Følge med på byggets generelle tekniske tilstand og følge opp sameiets vedlikeholdsplan.
- Dugnadsgjennomføring.
- Oppfølging av tidligere initiativer fra forrige styre.
- Oppfølging av diverse saker samt innmeldte saker fra beboere.
- Generell drift.

01.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.05.2025

# ÅRSREGNSKAP 2024



## Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 564 147	1 526 696	1 572 661	1 562 155
<b>Sum</b>		<b>1 564 147</b>	<b>1 526 696</b>	<b>1 572 661</b>	<b>1 562 155</b>
<hr/>					
<b>Sum</b>		<b>1 564 147</b>	<b>1 526 696</b>	<b>1 572 661</b>	<b>1 562 155</b>
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	71 585	66 207	61 000	66 750
Lønn og honorar	3	41 076	41 076	58 191	56 076
Vedlikehold	4	89 059	269 732	285 000	215 000
Eksterne tjenester	5	76 574	84 836	66 750	69 500
Kabel-tv og bredbånd		169 329	161 740	169 500	174 400
Forsikring		209 501	194 208	176 200	188 000
Kommunale avgifter		331 662	278 599	318 000	380 000
Brensel og strøm		12 402	11 625	20 000	15 000
Andre driftsutgifter	6	82 013	15 305	20 000	10 000
<b>Sum</b>		<b>1 083 201</b>	<b>1 123 328</b>	<b>1 174 641</b>	<b>1 174 726</b>
<hr/>					
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>480 946</b>	<b>403 367</b>	<b>398 020</b>	<b>387 429</b>
Individuell innbetaling fra eiere		916 117	631 010	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>1 397 063</b>	<b>1 034 377</b>	<b>398 020</b>	<b>387 429</b>
<hr/>					
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	7	59 350	45 426	0	0
Rentekostnad	8	339 493	342 095	318 965	299 902
Andre finansposter	9	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-262 607</b>	<b>-280 424</b>	<b>-302 965</b>	<b>-282 902</b>
<hr/>					
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>1 134 456</b>	<b>753 954</b>	<b>95 055</b>	<b>104 527</b>
<hr/>					
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-989 915	-728 337	-92 076	-68 839
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>144 540</b>	<b>25 617</b>	<b>2 979</b>	<b>35 688</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 629	9 974
Forskuddsbetalte kostnader	11	203 611	175 594
Andre fordringer		2 968	16 667
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 415 756	1 382 604
Innestående på særvilkår	12	3	3
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 628 967</b>	<b>1 584 843</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 628 967</b>	<b>1 584 843</b>

## Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		-3 455 203	-4 209 157
Årets resultat	10	1 134 456	753 954
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-2 320 748</b>	<b>-3 455 203</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	3 838 108	4 828 024
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 838 108</b>	<b>4 828 024</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	7 438
Leverandørgjeld		108 364	201 353
Påløpne renter		1 655	1 931
Annen kortsiktig gjeld		1 588	1 301
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>111 606</b>	<b>212 023</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 949 715</b>	<b>5 040 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 628 967</b>	<b>1 584 843</b>

Oslo 31.12.24

Styret i Sameiet Stensgt 32

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Else Marie Lingaas  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jonas Thu Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Natalia Tesli  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	1 155 096	1 069 536	1 155 120	1 189 774
3605 Leieinntekter fellesarealer	4 000	6 500	6 500	4 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	331 488	343 711	318 965	299 542
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	73 563	101 908	92 076	68 839
3690 Andre inntekter	0	5 040	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 564 147</b>	<b>1 526 696</b>	<b>1 572 661</b>	<b>1 562 155</b>

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 094	13 025	13 500	6 750
Forretningsførerhonorar	36 510	35 976	37 500	38 000
Annen regnskapsførsel	20 981	17 206	10 000	22 000
<b>Sum</b>	<b>71 585</b>	<b>66 207</b>	<b>61 000</b>	<b>66 750</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	7 191	5 076
Andre godtgjørelser	0	0	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>41 076</b>	<b>41 076</b>	<b>58 191</b>	<b>56 076</b>

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 088	248 739	250 000	200 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	72 181	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	6 600	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	14 790	14 393	35 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>89 059</b>	<b>269 732</b>	<b>285 000</b>	<b>215 000</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	55 824	50 758	55 000	57 500
6395 Sommer- og vinterkostnader	9 000	0	0	0
6725 Juridisk rådgivning	0	22 781	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	11 750	11 297	11 750	12 000
<b>Sum</b>	<b>76 574</b>	<b>84 836</b>	<b>66 750</b>	<b>69 500</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 500	3 000	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 924	4 704	0	0
7790 Andre driftskostnader	75 589	7 600	20 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>82 013</b>	<b>15 305</b>	<b>20 000</b>	<b>10 000</b>

### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	56 680	45 426	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 670	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>59 350</b>	<b>45 426</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 9053.70.74530	339 493	342 095	318 965	299 902
<b>Sum</b>	<b>339 493</b>	<b>342 095</b>	<b>318 965</b>	<b>299 902</b>

---

Note 8 - Rentekostnader

## Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-17 536	-16 245	-16 000	-17 000
<b>Sum</b>	<b>-17 536</b>	<b>-16 245</b>	<b>-16 000</b>	<b>-17 000</b>

## Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>1 372 821</b>	<b>1 347 204</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 134 456	753 954
Avdrag langsiktig lån	-989 915	-728 337
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>144 540</b>	<b>25 617</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 517 361</b>	<b>1 372 821</b>

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	116 744	88 084
1749 Forskuddsbetalte kostnader	86 867	87 510
<b>Sum</b>	<b>203 611</b>	<b>175 594</b>

## Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 i bundne skattetrekksmidler.

## Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 14 - LÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Formål:	Refinansiering av lån 9053.70.70985 og opplåning for rehabilitering eiendom.
<b>Låne nummer:</b>	<b>90537074530</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.89 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 546 318
Avdrag i perioden:	708 209
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 838 108</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 214 871

## LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537074530	1	353 824	353 824
	5	276 905	1 384 525
	1	257 676	257 676
	3	226 909	680 727
	1	223 063	223 063
	3	207 679	623 037
	1	203 833	203 833
	1	111 531	111 531
	1	-104	-104

## Kommentarer til lån

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Stensgt 32**

Styreleder	Else Marie Lingaas (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Jonas Thu Olsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Natalia Tesli (sign.)	25.04.2025

## **BLÅBERG AS**



*MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING*

Til årsmøtet i Sameiet Stensgt 32

## **Uavhengig revisors beretning**

### **Konklusjon**

Vi har revidert i **Sameiet Stensgt 32** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 1 134 456**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 02.mai 2025  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



# VEDLEGG



## **Til styret og årsmøtet i Eierseksjonssameiet Stensgaten 32, Oslo.**

Beslutningssak – ønskes fremlagt og behandlet i sameiets årsmøte den 12.5.2025.

Forslagsstiller er eier av Seksjon 1 - Fulvia AS (org.nr. 915 578 071), ved styrets leder Dag Kjeldsberg.

### **Bruksendring – Seksjon 1. Fra næring til bolig**

#### Bakgrunn og historikk:

Vi er siden juni 2016 eiere til Seksjon nr. 1 som er sameiets eneste gjenværende næringsseksjon. De øvrige opprinnelige næringsseksjonene i eiendommen har tidligere blitt innvilget bruksendring til bolig.

Seksjonen ble opprinnelig kjøpt for utleie som studio til sønn og musiker/komponist Bendik Hovik Kjeldsberg. Etter hvert ønsket han seg inn i et større miljø, og seksjonen har etter dette vært leiet ut til en del forskjellige leietakere – i forskjellige bransjer.

I 2021 ble det, etter behandling i sameiets årsmøte i 2020, inngått en avtale med sameiet om kjøp av et tilstøtende bod-areal. Kjøpesummen ble oppgjort i 2022.

Etter at Oslo kommune fattet vedtak om en re-seksjonering av sameiet (da Seksjon 1 og bod-arealet ble slått sammen etter kjøpet), avholdt sameiet også et nytt ekstraordinært årsmøte i 2023. Styret ønsket noen avklarende presiseringer i avtalte vilkår for gjennomføring av et byggeprosjekt. Disse ble enstemmig vedtatt.

#### Om bruksendring til bolig:

Vi har siden møtet i 2023 vært «litt i tenkeboksen», og har konkludert med at en god løsning kan være å utvikle det utvidede arealet til en liten leilighet (som vi faktisk også har et familiært behov for).

Vi tenker at en liten bolig istedenfor et større næringslokale kan være en god løsning også for sameiet:

1. Eiendommen Stensgaten 32 vil få status som en ren boligeiendom – sammenfallende interesser for alle i sameiet.
2. En eier av bolig, og ikke en leietaker i et næringslokale, vil involvere seg på en annen måte i sameiets «ve og vel».
3. Risikoen for uønskede leieforhold elimineres (dette har gått veldig bra i vår eiertid, og vi er som eier veldig opptatt av dette. Men, det kan komme andre eiere i fremtiden som tenker annerledes).

4. En litt «uklar situasjon» når det gjelder rett til bruk av kjellerens toalett elimineres.
5. En ombygging til bolig vil medføre at det kjøpte tilstøtende bod-området vil bli tatt i bruk – og dette gir da et lite bidrag til sameiets inntekter gjennom høyere felleskostnader.
6. Arbeidet med å gjøre om seksjonen innebærer å åpne gulvet i næringsseksjonen – og å utføre eventuelle nødvendige fuktsikringstiltak i dette hjørnet av kjelleren. Det er grunn til å anta at dette kan avhjelpe fuktproblematikken i kjelleren noe.

#### Trygghet for sameiet – streng regulering og kvalitetssikring av byggeprosjektet:

Gjennomføringen av et byggeprosjekt i eiendommen er grundig regulert og beskrevet i kjøpsavtalen - og tidligere vedtak i sameiet. Alt arbeid skal utføres etter avtalefestede vilkår og betingelser.

En ombygging er selvsagt også søknadspliktig til kommunen, og siste sett av byggeforskrifter (TEK17) må følges.

Vi understreker at prosjektet ikke vil belaste sameiet økonomisk.

Alle kostnader skal dekkes av Fulvia AS.

#### Veien videre:

Dersom årsmøtet fatter et positivt vedtak i tråd med vårt ønske, vil vår arkitekt (Spir Arkitekter, Tønsberg) håndterer saken videre med søknader til Oslo kommune.

Kommunen må godkjenne bruksendringen – og byggetiltaket. Søknadsprosessen inkluderer nabovarsling.

Sameiets styre vil bli holdt løpende orientert, og skal i henhold til inngåtte avtaler gis anledning til å kvalitetssikre prosjektet på de punkter som har betydning for eiendommen.

#### Forslag til vedtak:

**Årsmøtet godkjenner forslaget om bruksendring fra dagens formål til boligformål for sameiets Seksjon nr. 1 med tilleggsdel (Matrikkelenhet 0301-216/200/0/1 – andel 34/1585).**

**Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet.**

# PROTOKOLL

2025



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stensgt 32 mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Baker Hansen Adamstuen, Ullevålsveien 95, 0359 Oslo.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Stensgt 32

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Else Marie Lingaas ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 11 seksjonseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 15 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Else Marie Lingaas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Viktor Weidemann Mathisen og Alf Svinndal Vigrestad valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2025**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Det ble vedtatt å honorere styret med kr 36 000,-.

## **4. Orientering**

### **4.1 Orientering fra styret om fellesarealer**

Styret informerer igjen om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av brannsikkerhet. Sameiet risikerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører og i baktrappene. Det er heller ikke tilrådelig å sette gjenstander på fortauet utenfor bygården da sameiet risikerer å få bøter fra Bymiljøetaten på grunn av forsøpling. Dette gjelder også byggeavfall som iSekk-løsninger og lignende.

**Vedtak:**

Sak ble tatt til orientering.

## **5. Forslag**

## **5.1 Innkommet forslag fra Dag Kjeldsberg om formålsendring av seksjon 1**

Seksjon nr. 1 er registrert som næringsseksjon. Seksjonseier ønsker å søke bruksendring for lokalet fra næring til bolig.

Formålsendring av en seksjon krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet, jfr. eierseksjonsloven § 49, annet ledd, bokstav d.

Det presiseres for øvrig at formålsendringen også er betinget av godkjenning fra Oslo kommune.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet gir sin tilslutning til at det kan søkes om bruksendring fra næringsenhet til boligenhet for seksjon 1 med tilleggsdel.

Tilslutningen forutsetter at alle utgifter knyttet til omgjøringen tilfaller seksjonseier. Årsmøtet legger til grunn at eier skal oppfylle alle kontraktsfestede vilkår og betingelser for et byggeprosjekt i seksjonen, og at styret skal holdes løpende orientert om prosjektet. Eventuelle endringer av fasaden i forbindelse med omgjøringen vil kreve både et eget vedtak i et årsmøte og godkjenning fra Byantikvaren.

### **Styrets innstilling:**

Av sameiets opprinnelige tre næringsseksjoner er det nå kun en igjen etter at de to andre er blitt omgjort til boligseksjoner. I 2020 ga årsmøtet sin tilslutning til at eier av denne seksjonen fikk kjøpe et tilstøtende bodareal, noe som ble gjennomført i 2021. Oslo kommune har godkjent sammenslåing av seksjon 1 med dette bodarealet, noe som også ble godkjent på ekstraordinært årsmøte i sameiet i 2023. Nå ønsker seksjonseier å søke om bruksendring for hele arealet fra næringsenhet til boligenhet.

Styret har hatt dialog med seksjonseier om saken og den har også vært diskutert på et styremøte. Styret ser ingen tungtveiende grunner til å motsette seg bruksendring for denne seksjonen, særlig tatt i betraktning av at de to tidligere næringsenhetene allerede er blitt omgjort til boligenheter. Styret ser at det kan være en fordel for sameiet som helhet at eiendommen blir en ren boligeiendom, at omgjøringen vil gi noe høyere inntek i form av høyere felleskostnader for seksjonen og at renoveringen som seksjonseier vil foreta i forbindelse med omgjøringen kan ha positiv effekt for eiendommen.

### **Vedtak:**

Forslag / Vedtak

*7 stemte for, 8 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget falt.*

## **5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan**

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

### **Vedtak:**

Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

*15 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.*

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 1 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Else Marie Lingaas (stiller til gjenvalg)

#### **Vedtak:**

Else Marie Lingaas ble valgt som styreleder for 1 år.

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

#### **Vedtak:**

Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen ble valgt som styremedlemmer for 1 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen

#### **Vedtak:**

Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøtet ble hevet kl. 19.03

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Else Marie Lingaas, for 1 år  
Styremedlem, Natalia Tesli, for 1 år  
Styremedlem, Jonas Thu Olsen, for 1 år  
Varamedlem, Imogen Madeleine Mercer Traavik, for 1 år  
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen, for 1 år

## Protokoll for Sameiet Stensgt 32

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Else Marie Lingaas (sign.)	12.05.2025
Sekretær	Else Marie Lingaas (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Alf Svinndal Vigrestad (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Viktor Weidemann Mathisen (sign.)	14.05.2025





Oslo

## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 0930 - Smart, trygg og grønn).

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

---

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)****FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

***Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.***

***Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.***

***Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.***



# Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Sameiet Stensgt 32**

**Årsmøte 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00

Sted: Baker Hansen Adamstuen

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

-----

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgt 32 tirsdag 12.05.2026.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

## **Årsmøte i Sameiet Stensgt 32**

Tirsdag 12.05.2026, kl 18:00  
Baker Hansen Adamstuen

### **1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Stensgt 32**

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

### **2. Årsmelding 2025**

### **3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026**

- 3.1 Årsregnskapet for 2025**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 36 000

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om bruk av storsekk ved oppussingsprosjekter o.l.

Det har det siste året vært flere diskusjoner og uenigheter ved bruk av storsekk som avfallsløsning ved oppussingsprosjekter og lignende. Styret ser derfor at det er nødvendig med klarere retningslinjer for bruk av slike sekker fremover, og ber om at følgende punkter følges i fremtiden:

- Sekkene må ikke plasseres på fortau - dersom dette skjer, er eier av sekken ansvarlig for å betale eventuell bot til Bymiljøetaten.
- Styret skal orienteres om bruken av slike sekker og til enhver tid vite hvem som er ansvarlig eier av sekken.
- Sekker må fjernes jevnlig i løpet av en oppussingsperiode og bør på grunn av brannhensyn ikke stå på gateplan lenger enn helt nødvendig.
- Det skal kun brukes én sekk om gangen, når sekken er full, skal eier besørge henting så snart som mulig (senest innen en uke).

Styret minner også om at det ikke er tillatt å oppbevare gjenstander på fellesarealer på grunn av barnsikkerhet. Sameiet risikerer høye bøter fra Brann- og redningsetaten dersom det oppbevares gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder også under trapper, utenfor dører, utenfor boder på loft og i kjeller og i baktrappene.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om gjennomføring og finansiering av rørfornyelse

#### Bakgrunn

I løpet av 2025 har styret gjennomført inspeksjon av soilrør/avløpsrør i sameiet. Inspeksjon med påfølgende mulig utbedring er et av flere vedlikeholdspunkt som er beskrevet i sameiets vedlikeholdsplan som ble utarbeidet av det forrige styret.

Det ble derfor gjennomført inspeksjon av soilrørene og bunnledning i sameiet. Inspeksjonen ble gjennomført av et uavhengig firma, og rapporten er oppsummert i det følgende:

Et utvalg av rørene ble inspisert ved kamerakjøring og rørene ble vurdert for avleiring, rørtilstand og eventuelle skader. Utførende meldte at det ble avdekket betydelige mengder med avleiring på rørene, og det var følgelig ikke mulig å få en oversikt over underliggende korrosjon, rust eller eventuelle sprekker. Utførende frarådet strekt at rørene spyles, da dette vil fjerne fettlagene som i dag fungerer som et «midlertidig beskyttende belegg». På grunn av rørenes tilstand og alder anbefales det å utføre fullstendig rørfornyning, for å forhindre framtidige skader og sikre driftssikkerhet.

Styret foreslår på bakgrunn av rapporten å gjennomføre rørfornyning i sameiet høsten 2026.

#### Gjennomføring

Selve rørfornyingen vil ta ca. 6-8 uker, og arbeidet gjøres i perioden 0800 – 2000 mandag til torsdag. Utførende vil gjennomføre arbeidet i en oppgang om gangen, og vannet i oppgangen vil i denne perioden bli skrudd av og det vil ikke være mulig å bruke avløpet. Vannet vil være påskrudd på kveld og natt, også i dagene arbeidet gjennomføres (mandag – torsdag).

Fornyning av stammer gjennomføres fra loftet, men det vil i tillegg være behov for å gå inn i hver enkelt leilighet for å gjøre rørfornyning av forgreninger. Utførende vil demontere toalettet i den enkelte leiligheten når arbeidet utføres, og montere dette tilbake når arbeidet er gjennomført. Bunnledning fornyes fra kjeller og kjellerboder, og det kan bli behov for at enkelte boder ryddes for å gi tilgang til avløp.

#### Finansiering

Styret har innhentet tilbud for gjennomføring av rørfornyning fra to tilbydere. Tilbudt pris varierer fra 1 400 000 til 1 500 000 (inkludert MVA). I tillegg vil det komme variable kostnader for rørlegger, spyling m.m. som ikke er priset i fastprisoppdraget. Endelig pris vil derfor sannsynligvis ble noe høyere.

Styret foreslår å finansiere arbeidet med en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av ny kapital. Styret foreslår å innhente 480 000,-, som fordeles til de forskjellige sameierne basert på sameierbrøken. Dvs. at innbetalingen vil avhenge av leilighetens størrelse.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir sin tilslutning til at sameiet gjennomfører rørfornyning høsten 2026. Årsmøtet slutter seg til styrets forslag om at rørfornyingen finansieres gjennom en kombinasjon av sameiets oppsparte midler og innhenting av kr 480 000 fra sameierne basert på sameiebrøken.

## **5.2 Forslag fra styret om oppfølging av vedlikeholdsplan**

Sameiet har en vedlikeholdsplan fra 2019 der mange punkter er gjennomført, mens det fremdeles gjenstår noe.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet viderefører vedtaket fra i fjor og gir styret i oppgave å følge opp vedlikeholdsplanen. Styret må selv foreta innbyrdes prioritering etter sameiets økonomi. Annet vedlikehold og ønsker om diverse oppgradering blir lagt til listen og prioriteres opp mot andre oppgaver som skal løses.

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 1 år**

Styreleder som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Else Marie Lingaas

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år**

Styremedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Natalia Tesli og Jonas Thu Olsen

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode (stiller til gjenvalg): Imogen Madeleine Mercer Traavik og Lars Dyve Jørgensen

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 17.04.2026

Styret i Sameiet Stensgt 32

Styreleder, Else Marie Lingaas  
Styremedlem, Natalia Tesli  
Styremedlem, Jonas Thu Olsen  
Varamedlem, Imogen Traavik  
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen

# ÅRSMELDING 2025



# Årsmelding 2025 for Sameiet Stensgt 32

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Else Marie Lingaas  
Styremedlem, Natalia Tesli  
Styremedlem, Jonas Thu Olsen  
Varamedlem, Imogen Traavik  
Varamedlem, Lars Dyve Jørgensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på [stensgata32@gmail.com](mailto:stensgata32@gmail.com).

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Sameiet Stensgt 32

Sameiet Stensgt 32 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 980411869. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Stensgt 32 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Kjetil Skøien og kan treffes på tlf 93012201. Sameiet har avtale om renhold (trappevask) med Rene Trapper AS.

Styret i Sameiet Stensgt 32 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

## Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Beboere kan selv velge innhold i pakken (velge TV og bredbånd eller kun bredbånd med høyere hastighet), eller kjøpe til høyere hastigheter eller andre tilleggstjenester fra Telia.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller kan bestilles hos styret. Ringeklokke oppdateres av styret ved eierskifte. Skilt til postkasse er den enkeltes ansvar. Ved tap av nøkler til postkasse, kontakt Posten.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Stensgt 32, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Kontroll av brannvarslingsanlegg
- Tilsyn av fyringsanlegg fra Oslo kommune

## Forsikring

Eiendommen til Sameiet Stensgt 32 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 81367170. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2010: Skiftet til branndører fra kjeller og til loft.

2011: Oppgradering pipeløp.

2020/2021: Drenert mot gårdens vestre del.

2021: Nytt tak lagt samt gårdens fassade pusset opp.

2022: Oppussing av oppganger. Bytting til branndører i baktrapper.

2023: Oppussing av baktrapper. Bytting av hovedstoppekran.

2024: Rehabilitering av hovedinngangsdører i oppgang A og D.

2025: Ny kjellertrapp i oppgang A.

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet 26 styresaker, herunder noen gjentakende.

Styret har i perioden hatt fokus på:

-Økonomi og kontrollere kostnader.

-Følge med på byggets generelle tekniske tilstand og følge opp sameiets vedlikeholdsplan. Dette innebærer inspeksjon av soilrør og innhenting av anbud på rørfornyelse.

-Dugnadsgjennomføring.

-Oppfølging av diverse saker samt innmeldte saker fra beboere.

-Generell drift.

24.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Stensgt 32

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

# ÅRSREGNSKAP 2025



## Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	1 553 018	1 564 147	1 562 155	1 506 011
<b>Sum</b>		<b>1 553 018</b>	<b>1 564 147</b>	<b>1 562 155</b>	<b>1 506 011</b>
<hr/>					
<b>Sum</b>		<b>1 553 018</b>	<b>1 564 147</b>	<b>1 562 155</b>	<b>1 506 011</b>
<hr/>					
Forretningsførsel og revisjon	2	69 893	71 585	66 750	71 000
Lønn og honorar	3	41 076	41 076	56 076	61 076
Vedlikehold	4	72 369	89 059	215 000	1 877 000
Eksterne tjenester	5	103 004	76 574	69 500	71 000
Kabel-tv og bredbånd		179 916	169 329	174 400	179 000
Forsikring		233 488	209 501	188 000	220 000
Kommunale avgifter		362 927	331 662	380 000	418 300
Brensel og strøm		12 534	12 402	15 000	13 000
Andre driftsutgifter	6	20 319	82 013	10 000	10 000
<b>Sum</b>		<b>1 095 526</b>	<b>1 083 201</b>	<b>1 174 726</b>	<b>2 920 376</b>
<hr/>					
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>457 492</b>	<b>480 946</b>	<b>387 429</b>	<b>-1 414 365</b>
Individuell innbetaling fra eiere		847 927	916 117	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>1 305 420</b>	<b>1 397 063</b>	<b>387 429</b>	<b>-1 414 365</b>
<hr/>					
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	7	59 069	59 350	0	0
Rentekostnad	8	273 406	339 493	299 902	211 819
Andre finansposter	9	19 251	17 536	17 000	20 000
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-195 087</b>	<b>-262 607</b>	<b>-282 902</b>	<b>-191 819</b>
<hr/>					
<b>Årsresultat</b>	<b>10</b>	<b>1 110 333</b>	<b>1 134 456</b>	<b>104 527</b>	<b>-1 606 184</b>
<hr/>					
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-902 866	-989 915	-68 839	-63 725
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>207 467</b>	<b>144 540</b>	<b>35 688</b>	<b>-1 669 909</b>

## Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 507	6 629
Forskuddsbetalte kostnader	11	228 394	203 611
Andre fordringer		4 169	2 968
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		1 624 993	1 415 756
Innestående på særvilkår	12	3	3
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 871 067</b>	<b>1 628 967</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 871 067</b>	<b>1 628 967</b>

## Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		-2 320 748	-3 455 203
Årets resultat	10	1 110 333	1 134 456
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-1 210 414</b>	<b>-2 320 748</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 935 242	3 838 108
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 935 242</b>	<b>3 838 108</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 200	0
Leverandørgjeld		115 448	108 364
Påløpne renter		1 189	1 655
Annen kortsiktig gjeld		16 402	1 588
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 239</b>	<b>111 606</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 081 481</b>	<b>3 949 715</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 871 067</b>	<b>1 628 967</b>

Oslo 30.04.26

Styret i Sameiet Stensgt 32

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Else Marie Lingaas  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Jonas Thu Olsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Natalia Tesli  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

## Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielser vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielser. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 189 776	1 155 096	1 189 774	1 225 467
3601 Leieinntekt	5 458	0	0	0
3605 Leieinntekter fellesarealer	0	4 000	4 000	5 000
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	293 942	331 488	299 542	211 819
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	63 841	73 563	68 839	63 725
<b>Sum</b>	<b>1 553 018</b>	<b>1 564 147</b>	<b>1 562 155</b>	<b>1 506 011</b>

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	14 094	6 750	7 000
Forretningsførerhonorar	38 160	36 510	38 000	39 000
Annen regnskapsførsel	21 608	20 981	22 000	25 000
<b>Sum</b>	<b>69 893</b>	<b>71 585</b>	<b>66 750</b>	<b>71 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	36 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 076	5 076
Andre godtgjørelser	0	0	15 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>41 076</b>	<b>41 076</b>	<b>56 076</b>	<b>61 076</b>

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

### Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 272	2 088	200 000	1 865 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	63 179	72 181	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 918	14 790	15 000	12 000
<b>Sum</b>	<b>72 369</b>	<b>89 059</b>	<b>215 000</b>	<b>1 877 000</b>

### Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6330 Vaktmestertjenester	15 000	0	0	0
6360 Renhold	59 159	55 824	57 500	60 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	9 000	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	28 845	11 750	12 000	11 000
<b>Sum</b>	<b>103 004</b>	<b>76 574</b>	<b>69 500</b>	<b>71 000</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 600	3 500	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 164	2 924	0	0
7772 Andre gebyrer	3 000	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	10 556	75 589	10 000	10 000
<b>Sum</b>	<b>20 319</b>	<b>82 013</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	58 232	56 680	0	0
8059 Andre renteinntekter	836	2 670	0	0
<b>Sum</b>	<b>59 069</b>	<b>59 350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 9053.70.74530	273 326	339 493	299 902	211 819
8159 Andre rentekostnader	80	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>273 406</b>	<b>339 493</b>	<b>299 902</b>	<b>211 819</b>

---

Note 8 - Rentekostnader

### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	19 251	17 536	17 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>19 251</b>	<b>17 536</b>	<b>17 000</b>	<b>20 000</b>

### Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>1 517 361</b>	<b>1 372 821</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	1 110 333	1 134 456
Avdrag langsiktig lån	-902 866	-989 915
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>207 467</b>	<b>144 540</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 724 828</b>	<b>1 517 361</b>

### Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	127 990	116 744
1749 Forskuddsbetalte kostnader	100 404	86 867
<b>Sum</b>	<b>228 394</b>	<b>203 611</b>

### Note 12 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 3 i bundne skattetrekksmidler.

### Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

## Note 14 - LÅN

<b>Kreditor:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Formål:	Refinansiering av lån 9053.70.70985 og opplåning for rehabilitering eiendom.
<b>Lånenummer:</b>	<b>90537074530</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.39 %
Beregnet innfridd:	30.06.2046
Opprinnelig lånebeløp:	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	3 838 108
Avdrag i perioden:	902 866
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 935 242</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 563 686

## LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537074530	4	272 693	1 090 772
	1	253 756	253 756
	2	223 457	446 914
	1	219 670	219 670
	3	204 520	613 560
	1	200 733	200 733
	1	109 835	109 835

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Stensgt 32.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Stensgt 32**

Styreleder	Else Marie Lingaas (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Jonas Thu Olsen (sign.)	30.04.2026
Styremedlem	Natalia Tesli (sign.)	30.04.2026

ÖBF



## **BLÅBERG AS**



*MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING*

Til årsmøtet i **Sameiet Stensgt 32**

### **Uavhengig revisors beretning**

#### **Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Stensgt 32** som viser et **overskudd** på **NOK 1 110 333**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

#### **Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar, på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland, 30.april 2026  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

